

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-11-21

Samhällsbyggnadskontoret

Planbesked för Underås 1:1

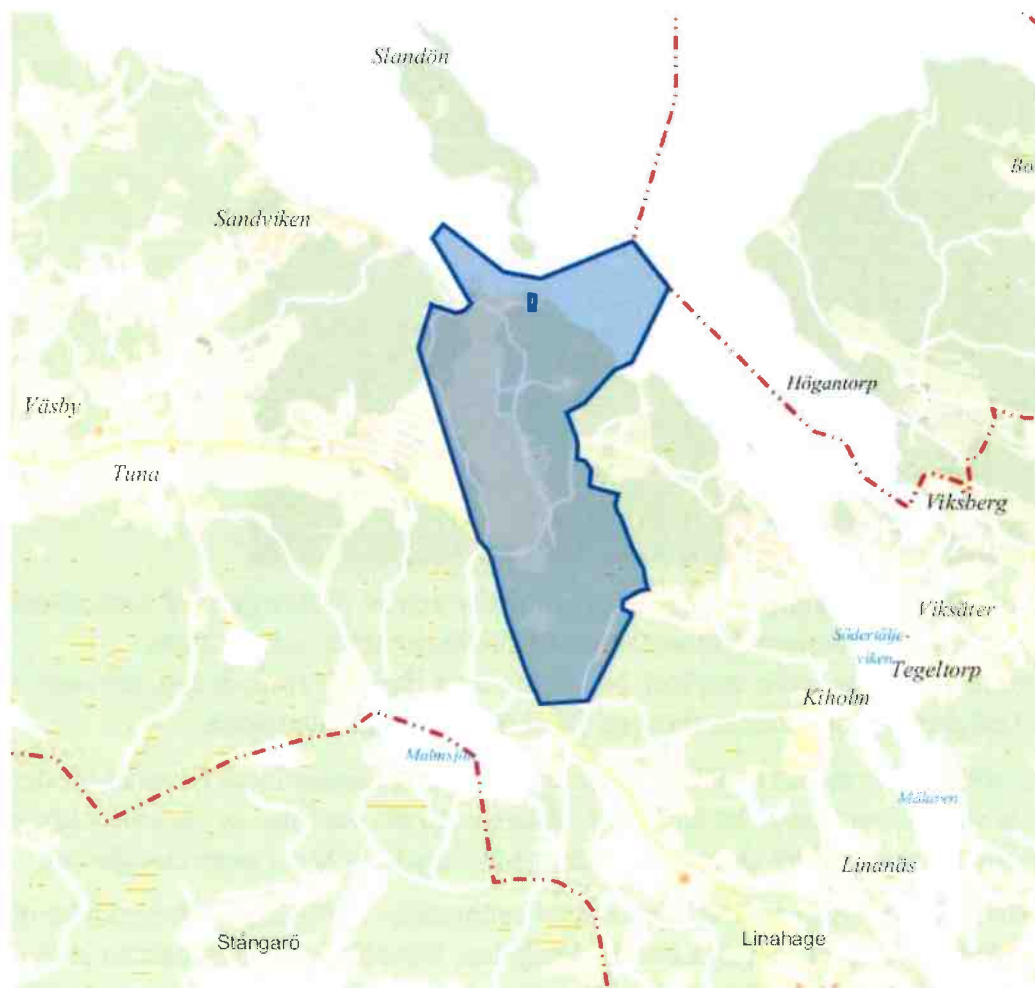
Diarienummer: SBN-2018-01338

Fastighet: Underås 1:1

Sammanfattning av ärendet

Täktverksamhet har pågått inom fastigheten sedan 1930-talet. Fastighetsägaren ansöker nu om planläggning för att utveckla fastigheten med bostäder i takt med att täktverksamheten avslutas successivt under de kommande 30 åren. Området omfattas av ett flertal riksintressen och skydd.

Kontoret föreslår en planläggning med en början i en fördjupad översiktsplan för att kunna väga samman samtliga aspekter och med det komma fram till hur, när och var området kan utvecklas.



Diarienummer
SBN-2018-01338

Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2018-06-28

Tjänsteskrivelse daterad 2018-11-21 (denna handling)

Ärendet

Underås 1:1 är lokaliserat öster om Ekeby, i Enhörna. Inom fastigheten har täktverksamhet pågått sedan 1930-talet. Fastighetsägaren ansöker nu om planläggning för att utveckla fastigheten i takt med att täktverksamheten avslutas successivt under de kommande 30 åren.

Fastighetsägaren föreslår en början i ändrad markanvändning för Bastmoragropen. Förslaget avser en Ekoby som skulle generera ca 125-150 bostäder.



Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och av riksintresse för vattenförsörjning. Det ligger inom huvudavrinningsområde och tillrinningsområde och det finns grundvattenförekomster inom området. Det finns några lågpunkter inom den norra och södra delen av fastigheten, där det även finns en översvämningsrisk i den norra.

Områdets södra del omfattas av RUFS grön kil. Fastigheten ligger inom området för det kommande vattenskyddsområdet för Södra Mälaren och det omfattas av vattenskyddsområdet för Malmsjöåsens norra. Det råder även utökat strandskydd (300 m) inom fastigheten.

I en ansökan om planbesked gör kommunen en bedömning av förslaget och meddelar om man avser att inleda arbetet med att upprätta en detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret prövar om de föreslagna åtgärderna är lämpliga enligt gällande lagar och regler, samt tar hänsyn till kända

Diarienummer
SBN-2018-01338

risker. Kontoret bedömer också om förslaget överensstämmer med kommunens ambitioner och riktlinjer enligt gällande översiktsplan och andra vägledande styrdokument.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Marken är redan i anspråkstagen och kommunen ser positivt på att utveckla platsen i framtiden. Pågående täktverksamhet kommer däremot bullra och damma då verksamheten fortsätter till och med 2040, med en successiv avveckling.

För att kunna väga samman samtliga skydd och riksintressen, behöver kommunen ta ett större grepp över området. Kontoret föreslår en början av ett planarbete i form av en fördjupad översiktsplan. På så sätt kristalliseras läget och det blir tydligare när, var och hur området kan utvecklas framöver. En risk- och sårbarhetsanalys måste likaså tas fram för att kunna bedöma lämpligheten för bebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Inför planarbetet upprättas ett plankostnadsavtal där sökande står för de kostnader som är förenliga med planläggningen.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

1. Enhörna kommundelsnämnd ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja en fördjupad översiktsplan för Underås. Den fördjupade översiktsplanen beräknas vara klar som tidigast 2023.

Beslutet ska skickas till

SBK-plan/akten

Sökande



Andreas Klingström

Planchef



Homan Gohari

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Tijana Nikolic

Telefon (direkt): 08-523 042 21

E-post: Tijana.nikolic@sodertalje.se

Skicka till:

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret - Plan
151 89 Södertälje

Eller mejla:

sbk.plan@sodertalje.se

1 (2)

Ansökan om planbesked

Berörd fastighet/fastigheter

Fastighetsbeteckning: Underås 1:1	Postnummer: 151 50
Gatuadress: Bastmoravägen 1 m fl adresser	Kommundel: Enhörna

Sökande

Namn/företag: Sand-och Grusaktiebolaget Jehander	Personnummer/Organisationsnummer: 556016-1183
Adress: Box 47124	
Epost: niklas.skoog@jehander.se	Telefonnummer: 100 74 Stockholm

Fastighetsägare (om annan än sökande)

Namn/företag:	Personnummer/Organisationsnummer:
Adress:	
Epost:	Telefonnummer:

Beskriv er förfrågan (bifoga en karta med aktuellt område och om möjligt en skiss för planerade ändringar)

Inom fastigheten Underås 1:1, som totalt uppgår till ca 410 ha, har täktverksamhet pågått sedan 1930-talet. I vissa delar av området är verksamheten nu avslutad och vi har därför avvägt att successivt under de kommande 30 åren utveckla hela fastigheten i takt med att täktverksamheten avslutas. Inför kommande efterbehandlingsarbeten i den s.k. Bastmoragropen, ser vi en möjlig potential till att ändra markanvändningen och utveckla området för bostäder. Bastmoragropen är ca 20 ha (markerat som Ekoby i bif skisser) och vi bedömer att området kan innehålla 125 - 150 bostäder beroende på struktur och nyttjande. Vi önskar härmed få besked om kommunens vilja och möjlighet att pröva denna förändrade markanvändning genom ny planläggning, i steg 1 för Bastmoragropen, men även genom en kommande dialog för hela fastigheten Underås 1:1.

Uppgifter om eventuell konsult/ombud

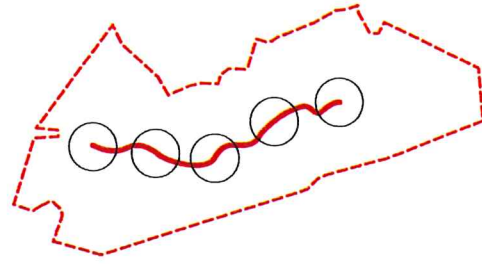
- ☒ Ja, vi har anlitat en konsult/ombud som kommunen behöver ha kontakt med.
☐ Nej, vi har inte anlitat konsult/ombud.

Namn/företag: Ingegerd Hedmark, Structor FM Projektutveckling AB	
Adress: Solnavägen 4, 113 65 Stockholm	
Epost: ingegegd.hedmark@structor.se	Telefonnummer: 070-693 7464

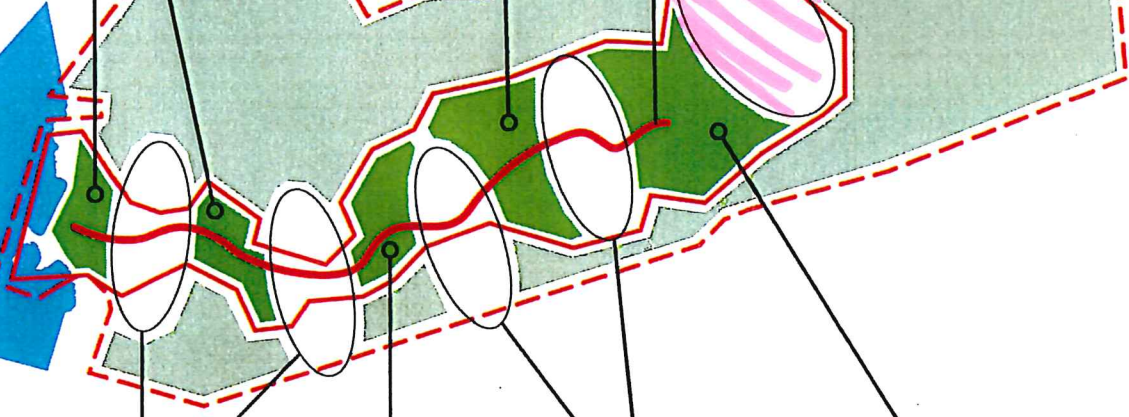
2018-04-19
KRAGH & BERGLUND

Bebyggelse får ta plats i tälten och på sluttingarna. Skogen runt omkring bevaras och utvecklas till rekreationsområde.

Bebyggelsen i tåkten delas upp av gröna kilar med rekreativsmöjligheter med olika karaktärer.



PLAN STRATEGI 1



FÖRSLAG

STRATEGI 2

2018-04-19
KRAGH & BERGLUND

EKO- OCH REKREATIONSKORRIDOR

Täkten blir ett central nerv genom hela området, med ett stråk med olika former av aktiviteter och rekreation.

Utfyllnaden sker varsamt och skapar terrasser som gradvis leder ner mot Mälaren.

Bebyggelsen får ta plats i den omgivande skogen och får utblickar över täkten.



LÄNGDSEKTION, UTFYLLNAD TERRASSER

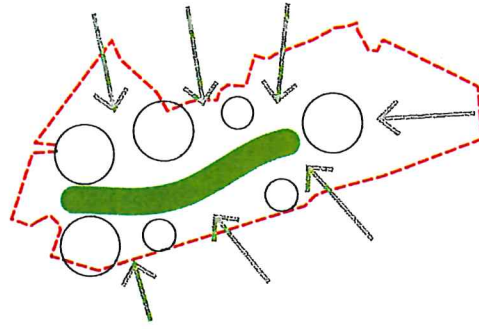


DIAGRAM STRATEGI 2

